



Suomen Hypoteekkiyhdistys

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2008

148. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i>	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA	4
Luotonanto	4
Kiinteistösjoitukset	5
Muut varat.....	5
Johdannaissopimukset	5
Varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS	6
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	8
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	9
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA	9
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	10
<i>TILINPÄÄTÖS</i>	13
KONSERNIN TUOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2008	13
KONSERNIN TASE 31.12.2008.....	14
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2008	16
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2008	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2008	18
EMOYHTIÖN TUOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2008.....	48
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2008	49
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2008	51
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2008 ALLEKIRJOITUS</i>	72
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i>	72

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2009 julkaistaan 31.8.2009.

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä omistama keskinäinen yhtiö.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki tarjoaa asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, visa-kortteja ja notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 148. toimintavuonna raha- ja pääomamarkkinoiden epävakaus sekä korkotasojen voimakkaat vaihtelut merkitsivät asuntomarkkinan merkittävää hiljentymistä sekä kotitalouksien asumiskulujen lisääntymistä. Asuntokauppojen lukumäärä laski kappalemääräisesti 40 prosenttia vuoden viimeisellä neljänneksellä verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon. Asuntojen hinnat kääntyivät vuoden jälkipuoliskolla laskuun heikentyneen taloussuhdanteen lisättyä kotitalouksien varovaisuutta asuntokaupoissa. Vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 3,3 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 3,6 prosenttia ja muualla Suomessa 2,9 prosenttia edellisvuoden viimeiseen neljännekseen verrattuna. Vuokra-asuminen kallistui, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 4,7 prosenttia. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2008, Tilastokeskus)

Markkinakorot nousivat aina marraskuulle 2008 asti, jonka jälkeen ne kääntyivät jyrkkään laskuun. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko aleni vuositasolla 1,7 prosenttiyksikköä. Kansainvälisen finanssikriisin laukaisemiseksi EU:n alueella valmisteltiin toimia, joilla tavoitellaan pankkien ja luottolaitosten oman varainhankinnan turvaamista ja siten luottomarkkinan vakaampaa toimintaa.

Pankeista nostettujen uusien asuntoluottojen keskikorko laski Suomessa 0,7 prosenttiyksikköä, eli markkinakorkojen laskua vähemmän osoittaen asuntolainamarginaalien kääntyneen selvään nousuun. Uusista asuntoluotoista yli puolet otettiin edelleen euriborkorkoihin sidottuna, mutta myös pankkien omiin prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen suosio jatkui. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna 8,7 prosenttia vertailuvuoteen nähden (12,4 % vuonna 2007). Asuntolainojen nostot puolestaan vähenivät edellisestä vuodesta 7,3 prosentilla (kasvu 7,4 % vuonna 2007). Asuntolainojen viitekorkoehjoja neuvoteltiin uudelleen erityisesti loppuvuonna tapahtuneesta euriborkorkojen voimakkaasta ja nopeasta laskusta johtuen. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2009, Suomen Pankki)

Talletuksista käytiin toimintavuonna kovaa kilpailua, mikä heijastui asiakkaille tarjottuina parempina talletuskorkoina ja muina talletusehtoina. Kotitalouksien talletuskannan keskikorko Suomessa nousi vuoden 2008 aikana 0,10 prosenttia. Määräaikaisia talletussopimuksia tehneet asiakkaat hyötyi-

vät loppuvuoden aikana tapahtuneesta voimakkaasta euriborkorkojen laskusta. Kotitalouksien talletukset Suomen rahalaitoksiin eivät kattaneet määrällisesti kotitalouksien asunto- ja kulutusluottokantaa, ja siksi rahalaitokset rahoittivat toimintaansa myös muun muassa laskemalla liikkeeseen erilaisia velkapapereita. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2009, Suomen Pankki)

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysin. Analyysin tarkoituksena on kertoa pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta -tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmänä.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehtoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraalimiseksi.

Luotonanto

Hypo-konsernin antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuinkiinteistövakuutta vastaan. Luotonanto kasvoi haasteellisessa toimintaympäristössä maltillisesti toteutettuna 4,2 prosenttia (5,5 % vuonna 2007). Uusia tai uudelleen neuvoteltuja lainoja nostettiin konsernissa kuitenkin yhteensä 135,9 miljoonaa euroa (152,1 milj. €), joten kotitaloudet kilpailuttivat asuntolainojaan edelleen vilkkaasti.

Konsernin lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

	2008	%	2007	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin (milj. €)				
Kotitaloudet	365,6	72 %	346,8	71 %
Asuntoyhteisöt	108,9	21 %	116,8	24 %
Yksityiset yritykset	29,6	6 %	19,9	4 %
Muut	2,8	1 %	3,2	1 %
Yhteensä	506,8	100 %	486,7	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan (milj. €)				
Vakituinen asunto	428,4	85 %	413,2	85 %
Kulutusluotto	24,1	5 %	22,3	1 %
Vapaa-ajan asunto	7,3	1 %	7,0	5 %
Muu	47,0	9 %	44,3	9 %
Yhteensä	506,8	100 %	486,7	100 %

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 1,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,4 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,9 miljoonaa euroa. Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen hyvin alhaisina.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus Hypon lainakannasta kotitalouksille oli tilikauden päättyessä 36 prosenttia, kun niiden osuus Suomessa vastaavalle sektorille on huomattavasti alhaisempi, vain 7 prosenttia.

Kiinteistösijoitukset

Hypo-konserni hyödyntää tasettaan monipuolisesti tarjotessaan tuotteita ja palveluita asiakkailleen. Kiinteistösijoitukset ovat vakiintunut osa konsernin strategian mukaista, asiakkaille tarjottavaa tuotekokonaisuutta ja siten osa aktiivista liiketoimintaa. Kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asuinhuoneistoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista.

Konsernin kiinteistösijoitukset lisääntyivät 16,0 prosenttia, 8,7 miljoonalla eurolla. Eniten kasvatettiin omistusta kaavoitetuissa, edelleen vuokratuissa asuntotonteissa ja tällaisiin tontteihin sijoitavassa rahastossa. Omistusta lisättiin myös rakenteilla olevissa sijoituskiinteistöissä. Kiinteistösijoitukset yhteensä olivat 62,7 miljoonaa euroa (54,0 milj. €). Kiinteistösijoitusten käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 15,2 miljoonaa euroa (16,3 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 9,1 prosenttia (9,2 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Arvonalentumisia ei ollut.

Muut varat

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella erittäin vahvana johtuen vuoden aikana lisääntyneistä yleiseen taloustilanteeseen liittyvistä epävarmuustekijöistä ja edelleen tiukentuneesta luottomarkkinasta. Käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta, saamistodistukset sekä rahasto-osuudet olivat yhteensä 106,3 miljoonaa euroa (25,2 milj. €) ja sisälsivät rahamarkkinatalletuksia sekä sijoituksia lyhyen koron rahastoihin. Maksuvalmiutta turvasivat talletusten lisäksi myös käyttämättömät, sitovat rahoitusliimit, joiden yhteismäärä tilikauden päättyessä oli 9,7 miljoonaa euroa (12,2 milj. €). Nämä käytettävissä olevat muut varainhankintaliimit sekä maksuvalmius yhteensä, 358,3 miljoonaa euroa (169,5 milj. €) kattoivat konsernin velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 55 kuukaudelta (25 kk). Eräiden myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen korkorahastojen lunastusten yhteydessä toteutui tappioita 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöstä, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 8,1 miljoonaa euroa (8,2 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaissopimukset

Taseen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti esitetty taseen johdannaissopimuksissa ja oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tuulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Taseen vastaavissa ja vastattavissa esitettyjen kytkettyjen johdannaisten käyvät arvot 31.12.08 olivat 1,5 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti saataviin on merkitty lisäksi käypään arvoon arvostetut koronvaihtosopimukset 0,1 miljoonaa euroa (1,7 milj. €) ja velkoihin 6,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Varainhankinta

Konsernin varainhankinnan hinnan muodostuksessa olennaiset elementit ovat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluottopankkien tapaan asuinkiinteistövakuudellisen taseen antolainakanta. Liiketoiminnan käyttöön tarvittavia varoja hankitaan euromääräisenä rahoitusmarkkinoilta laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja sijoitustodistuksia sekä muilta rahoittajahoilta yksittäisin velkakirjalainoin. Talletusten osuutta konsernin kokonaisvarainhankinnassa kasvatettiin tilikauden aikana 103,9 miljoonaan euroon (34,1 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteis-

määrä oli 588,1 miljoonaa euroa (485,9 milj. €). Velkamäärän lisäys aiheutui maksuvalmiuspuskurien kasvattamisesta.

Hypoteekkiyhdistyksen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 17.11.2008 emisiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Hypoteekkiyhdistys laski tilikaudella liikkeelle 3,65 miljoonan euron nimellisarvoisen joukkovelkakirjalainan 1/2008. Varainhankinnan eräänntyvät sitoumukset katettiin heikosta joukkolainamarkkinasta johtuen pääosin velkakirjalainoin sekä sijoitustodistusten liikkeenlaskuilla. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2008 oli 256,7 (264,7 milj. €), mikä oli 43,6 % (54,5 %) kokonaisvarainhankinnasta. AsuntoHypoPankin talletuskannan osuus kokonaisvarainhankinnasta ylsi 17,7 prosenttiin (7,0 %).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 68,1 miljoonaa euroa (73,0 milj. €), pienentyminen aiheutui johdannaissoimusten sekä eräiden rahasto-osuuksien käyvän arvon muutoksista. Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2008 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2008".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 12,6 milj. € (11,8 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakkuuksien kasvua riskit halliten. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi.

Konserni saavutti liikevoiton 1,5 miljoonaa euroa (9,5 milj. €) poikkeuksellisen haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Vertailuvuoden liikevoittoon sisältyi kertaluonteisia pitkäaikaisina pidettyjen pörssiosakkeiden ja rahasto-osuuksien myynnistä aiheutuneita myyntivoittoja yhteensä 6,3 miljoonaa euroa. Kulu-tuottosuhde oli 75,6 prosenttia (31,6 %).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan mittarilla, joka on korkokatteen, korkorahastotuottojen ja myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 3,5 miljoonaa euroa (5,3 milj. €). Luottomarkkinoiden epävakaudesta johtuen konserni ylläpiti hyvin korkeaa maksuvalmiuspuskuria, mikä oli tuotoltaan negatiivinen sen hankkimiseen käytettyjen velkasitoumusten korkokuluihin nähden. Myös varainhankinnan korkomarginaalit nousivat antolainauksen korkomarginaaleja nopeammin ja jyrkemmin tilikauden aikana, koska varainhankintasopimukset eräänntyvät jälleenrahoitettavaksi saatavakantaa keskimääräistä aiemmin. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot ilman myyntivoittoja kasvoivat edellisvuoden tasosta.

Palkkiotuotot lisääntyivät 1,2 miljoonaan euroon (0,9 milj. €) erityisesti AsuntoHypoPankin notariattitoiminnan kasvun ansiosta.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot koostuivat korkorahasto-osuuksien lunastuksissa kirjatuista 0,2 miljoonan euron voitoista (6,3 milj. €). Vertailuvuonna erään lukeutui pörssiosakkeiden myyntivoitot 5,9 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,9 miljoonaa euroa (3,9 milj. €), josta myyntivoittojen osuus oli 1,3 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Vuokratuottoja lisäsivät eniten asuntotontteihin tehdyt lisäsjoi-
tukset sekä vuokriin tehdyt indeksitarkistukset.

Hallintokulut olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa (3,8 milj. €). Henkilöstön palkka- ja henkilösivuku-
lut pienentyivät vertailuvuoteen nähden 0,4 miljoonalla eurolla. Muutoksesta 0,3 miljoonaa euroa
johtui vertailuvuonna muutetusta kirjaustavasta kannustin- ja palkitsemisjärjestelmään liittyen.
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön varat olivat tilikauden päättyessä sen eläkevelvoittei-
ta suuremmat, joten tilikaudelle kirjattiin konsernitilinpäätöksessä 0,6 miljoonan euron eläkekuluja
pienentävä tuloserä. Eläkesäätiöstä palautettiin tilikaudella ylikatetta työnantajayhtiöihin yhteensä
0,7 miljoonaa euroa, palautukset pienensivät Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asunto-
HypoPankin eläkekuluja niiden erillistilinpäätöksissä. Näillä palautuksilla ei ollut vaikutusta konser-
nin tulokseen. Muut hallintokulut olivat 2,3 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Lisäys oli 0,7 miljoonaa
euroa aiheutui voimakkaasta satsauksesta näkyvyyden ja tunnettuuden parantamiseen sekä jär-
jestelmähankkeiden valmistelusta lisääntyvien asiakastapahtumien kustannustehokkaaksi käsitte-
lemiseksi.

Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä olivat 0,2 milj. € (0,3 milj. €).
Uuden talletuspankkisovelluksen käyttöönotto viivästyi suunnitellusta, mistä syystä uuteen järjes-
telmään ei kohdistunut poistoja tilikaudella 1.1. – 31.12.2008.

Liiketoiminnan muut kulut pysyivät ennallaan 0,3 miljoonassa eurossa.

Tuloverot olivat 0,5 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Lainakannan kasvun vuoksi yleistä luottotap-
piovarausta kasvatettiin emoyhtiön erillistilinpäätöksessä 1,0 miljoonalla eurolla (1,3 milj. €), mikä
vähensi tilikaudelta maksettavia veroja 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2004 - 2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Liikevaihto	17,2	18,5	23,4	34,9	33,4
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3,7	2,7	4,8	9,5	1,5
% liikevaihdosta	21,7	14,5	20,6	27,3	4,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,1	4,2	6,8	10,2	1,4
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,6	0,5	0,8	1,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	12,7	12,3	11,8	12,5	9,8
Vakavaraisuus, %	19,7	18,7	18,2	20,4	18,5
Omat varat	56,1	59,7	64,0	66,9	67,5
Omien varojen vähimmäisvaatimus	22,8	25,6	28,2	26,2	29,3
Kulu-tuotto-suhde, %	45,5	64,0	45,0	31,6	75,6
Henkilöstömäärä	35	32	29	30	28
Palkat ja palkkiot	1,2	1,4	1,3	1,9	1,6
Taseen loppusumma	438,9	474,6	582,9	586,5	692,6

Vuodesta 2006 alkaen konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut on esitetty IFRS –
tilinpäätöskäytännön mukaisina. Vakavaraisuustiedot ovat Basel II –laskennan mukaiset vuodesta 2007 alka-
en. Aiempien vuosien tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2006 - 2008 IFRS –tilinpäätöksistä las-
kettujen tunnuslukujen ja vuosien 2007 - 2008 vakavaraisuustietojen kanssa.

Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keaskennalliselskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä lla verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}}$	x 8
Kulu-tuotto -suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2008 tilikauden päättymisen jälkeen.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

Arvio tulevasta

Hypossa on varauduttu pitkittyväänkin heikkoon taloussuhdanteeseen pitämällä maksuvalmius erittäin korkeana sekä sopeuttamalla strategian määrittämiä pitkän aikavälin tavoitteita markkinaolosuhteita vastaaviksi. Hyvä vakavaraisuus ja monipuoliset rahoituslähteet säilyttävät konsernin liiketoimintamahdollisuudet vakaina. Liikevoittoa tulee edelleen rasittamaan poikkeuksellisen suuren maksuvalmiusreservin ylläpito. Vuoden 2009 tuloksen odotetaan olevan positiivinen.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus -%) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus -% on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käyttämisestä on:

Voittovarat

Vuoden 2008 voitto	46 777,79
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	<u>1 199,51</u>
Voittovarat yhteensä	47 977,30

Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahastoon	23 500,00
Siirretään käyttörahastoon	23 500,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	0,00
Jätetään käyttämättä	<u>977,30</u>
Yhteensä	47 977,30

VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä Suomen AsuntoHypoPankki Oy ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät, tietoja suojauslaskennasta sekä riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuosikatsauksessa.

Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta (Rahoitustarkastus) valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Yksityiskohtaisemmat tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi.

Hypoteekkiyhdistyksen kokous, hallintoneuvosto ja hallitus

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin. Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous pidettiin Helsingissä 28. päivänä maaliskuuta 2008.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Toimielinten jäsenvalinnat tehtiin Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan tekemän valmistelutyön ja esitysten pohjalta. Kaikki valinnat olivat yksimielisiä ja nimitysvaliokunnan esitysten mukaisia.

Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2008 - 2011 Markus Heino, Helena Jaatinen, Tauno Jalonen ja Markku Koskela. Hallintoneuvoston jäsenten määrä on 17 henkilöä. Hallintoneuvoston puheenjohtajaksi valittiin professori Markku Koskela ja varapuheenjohtajaksi asianajaja Väinö Teperi.

Hallitukseen kuuluivat 1.4.2008 alkaen sijoitusjohtaja Jari Eklund, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen, toimitusjohtaja Sixten Korkman, professori Hannu Kuusela, professori Jarmo Leppiniemi, toimitusjohtaja Olli Salakka, varatuomari Jukka Tammi sekä lisäksi lakimääräisesti Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha ja varatoimitusjohtaja Ari Pauna. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajakseen varatuomari Jukka Tammen. Hallituksella oli 13 kokousta. Kokousten osallistumisaste oli lähes 100 %.

Tilintarkastajat ja sisäinen tarkastus

Varsinaisessa kokouksessa 28.3.2008 varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin seuraavaksi tilikaudeksi suostumuksensa mukaisesti KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Juha Wahlroos, KHT ja tämän varamiehenä Jukka Mynttinen, KHT.

Hallitus päätti 28.3.2008 pitämässään kokouksessa sisäisen tarkastuksen vuosisopimuksesta Ernst & Young Oy:n kanssa vastuunalaisena sisäisenä tarkastajana johtaja Ilona Halla.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 28 (32), tilikauden lopussa vakituisten henkilöstön määrä oli 26 (26) ja määräaikaisen henkilöstön määrä 1 (4). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Tilikauden aikana vakinaistettiin yksi määräaikaisessa työsuhteessa ollut henkilö ja kauden aikana päättyi yksi vakituinen työsuhde ja yksi määräaikainen työsuhde työsuhteiden ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,2 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 28 -vuotias ja vanhin 62 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 8,8 vuotta. Henkilöstöstä 27,6 prosenttia oli miehiä ja 72,4 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on

naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 24 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 76 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 14 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 86 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 50 prosenttia ja 50 prosenttia.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja palkitsemisjärjestelmän piiriin. Palkitsemisjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, osastojen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 2002 lukien ja se on pääpiirteiltään pysynyt ennallaan. Järjestelmän sisältö ja perusteet vahvistetaan kuitenkin vuodelle erikseen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen toimesta. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 8 - 16 viikon palkkaa vastaava ylimääräinen, harkinnanvarainen palkkio. Asiakaspalvelussa ja markkinointitehtävissä olevien palkkiomaksimi vaihtelee 12 -16 viikon välillä ja hallintotehtävissä olevien kohdalla 8 - 12 viikon välillä. Palkkion maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen. Tilikauden aikana henkilöstön kanssa käytiin myös ensimmäiset rahoitusalan työehtosopimuksen mukaiset palkkakeskustelut, joiden perusteella jaettiin osa syksyyn 2008 ajoittuneesta työehtosopimuksen mukaisesta palkkojen tasokorotuksesta.

Tilikauden aikana aloitettiin tiimityöyhteisöprojekti. Tiimijako vaikutti organisoitumiseen erityisesti asiakaspalvelussa ja myynnissä. Tiimityöskentelyn ohjaamiseen ja kehittämiseen panostettiin ohjaamalla aktiivisesti tiimityötä sekä kiinnittämällä henkilökunnalle tarjotussa koulutuksessa erityistä huomiota koulutusten annin hyödyntämiseen tiimitasolla. Tilikauden aikaiset markkinoiden voimakkaat muutokset heijastuivat tiimityöyhteisöprojektiin siten, että tiimityön ohjaukseen panostettiin. Henkilökunnalta saadun palautteen perusteella tiimityöyhteisöprojekti on koettu positiivisena ja sitä jatketaan alkaneella tilikaudella.

Voimakkaat ja nopeat muutokset markkinatilanteissa ja toimintaympäristössä haastoivat tilikauden aikana henkilöstön käyttämään monipuolisesti hankittuja tietoja ja taitoja, missä henkilöstö onnistui hyvin. Osaamisen kehittämiseen panostettiin tilikaudella edelleen jatkamalla yrityksen tarpeisiin räätälöityjen koulutustilaisuuksien järjestämistä. Koulutuksessa keskityttiin erityisesti myynti- ja esiintymistaitojen kasvattamiseen ja ylläpitämiseen. Tilikaudella asiakaspalvelussa ja myynnissä työskentelevistä henkilöistä kaksi suoritti LKV-tutkinnon. LKV-tutkinnon suorittaneiden kokonaismäärä kasvoi näin 14 henkilöön. LKV-tutkintoon valmistavan KED-tutkinnon suorittaneiden määrä on 17 henkilöä. Kaiken kaikkiaan koulutuspäiviä toteutettiin noin kaksi työntekijää kohden. Koulutuskustannukset maksettiin täysin työantajan toimesta ja työajan aikana tapahtuneesta koulutuksesta maksettiin täysi palkka ja työajan ulkopuoliselta koulutusajalta myönnettiin ylimääräistä vapaata koulutukseen osallistumisen motivoimiseksi.

Työnantajan aloitteesta toteutettiin koko henkilöstöä koskeva työhyvinvointikartoitus keväällä 2008. Kartoitus suoritettiin yhdessä pitkäaikaisen yhteistyötahon Mehiläinen Oy:n kanssa. Tulosten perusteella henkilöstö on asiantuntijaorganisaatioista muodostuneeseen vertailuryhmään verrattuna melko tyytyväistä työoloihinsa. Etenkin käytössä olevaan palkitsemisjärjestelmään ja ylipäänsä palkitsemisen tasoon ollaan henkilöstön keskuudessa tyytyväisiä. Kartoitus osoitti, että erityisesti asiakaspalveluhenkilöstö kokee vähäiseksi keinot vaikuttaa työmääriinsä ja työn tekemisen tahtiin. Koko henkilöstön osalta lopputulosten perusteella on selvää, että työmäärät koetaan ajoittain suuriksi, mikä lisää kiireen kokemusta.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla pakollisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 8 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2009

Hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2008

Euroa	Liitetieto	2008	2007
Korkotuotot	1	26 941 575,64	22 695 705,93
Korkokulut	1	-26 279 143,09	-20 059 048,55
KORKOKATE		662 432,55	2 636 657,38
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	2	0,00	132 634,06
Palkkiotuotot	3	1 173 047,58	945 277,56
Palkkiokulut	3	-13 700,73	-20 908,95
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	237 031,37	6 291 392,03
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	3 933 145,21	3 911 945,72
Liiketoiminnan muut tuotot	6	162 572,77	0,00
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 030 800,35	-2 290 041,70
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		252 381,22	150 470,84
Muut henkilösivukulut		-109 416,97	-119 274,84
Muut hallintokulut		-2 315 168,90	-1 587 151,14
Hallintokulut yhteensä		-4 203 005,00	-3 845 996,84
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-171 140,79	-262 309,87
Liiketoiminnan muut kulut	7	-275 514,01	-284 745,70
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	9	-33 326,92	-3 456,30
LIIKEVOITTO		1 471 542,03	9 500 489,09
Tuloverot	10	-465 543,90	-2 294 351,05
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		1 005 998,13	7 206 138,04
TILIKAUDEN VOITTO		1 005 998,13	7 206 138,04

KONSERNIN TASE 31.12.2008

Euroa	Liitetieto	2008	2007
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12, 13, 31	2 842 404,33	1 264 443,06
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	13, 14, 29, 31	7 968 343,09	6 310 684,01
Muut	13, 14, 29, 31	0,00	3 000 000,00
		7 968 343,09	9 310 684,01
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15, 29, 31	506 837 235,48	486 667 600,52
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	16, 29, 31	9 624 948,99	2 194 498,09
Muilta	16, 29, 31	15 373 941,44	6 971 831,26
		24 998 890,43	9 166 329,35
Osakkeet ja osuudet	17, 31	70 636 837,46	5 611 077,31
Johdannaissopimukset	18, 31	1 576 970,51	7 728 695,55
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	19, 21	554 102,13	310 850,99
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	20, 21, 45	59 192 148,50	52 953 976,17
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		3 503 400,30	1 086 575,06
Muut aineelliset hyödykkeet	20, 21, 45	420 670,76	392 796,23
		63 116 219,56	54 433 347,46
Muut varat	22, 34	8 929 208,59	9 491 366,49
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	23	3 030 801,86	2 539 735,14
Laskennalliset verosaamiset	24	2 063 023,20	7 089,82
VASTAAVAA YHTEENSÄ		692 554 036,64	586 531 219,70

Euroa	Liitetieto	2008	2007
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 31	143 118 324,81	120 107 463,09
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	29, 31	50 368 816,53	20 802 046,50
Muut	29, 31	53 530 035,78	13 280 751,45
		103 898 852,31	34 082 797,95
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 31	82 740 115,87	65 325 896,52
		186 638 968,18	99 408 694,47
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	25, 29, 31	192 785 211,70	209 113 530,41
Muut	25, 29, 31	63 890 199,06	55 577 801,91
		256 675 410,76	264 691 332,32
Johdannaissopimukset	31	7 837 711,95	6 088 222,11
Muut velat			
Muut velat	26	9 933 033,43	3 474 705,08
Siirtovelat ja saadut ennakot	27	9 566 460,31	9 059 158,52
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	28, 29, 31	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	24	9 010 425,17	8 958 258,47
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	33, 46	5 000 000,00	5 000 000,00
Uudelleenarvostusrahasto	46	5 810 360,23	6 261 702,95
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	46	22 566 348,79	22 466 348,79
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	46	-4 632 948,65	1 213 950,39
Käypään arvoon arvostamisesta	46	-101 040,87	22 741,82
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	46	18 900 000,00	12 900 000,00
Edellisten tilikausien voitto	46	19 524 984,40	17 972 503,65
Tilikauden voitto	46	1 005 998,13	7 206 138,04
		68 073 702,03	73 043 385,64
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		692 554 036,64	586 531 219,70

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2008

Euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	5 000 000	6 445 439	22 366 349	3 944 440	11 300 000	19 493 767	68 549 995
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				1 095 397			1 095 397
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-29 179			-29 179
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							0
Käyvän arvon muutos				1 566 056			1 566 056
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-6 291 392			-6 291 392
Kiinteistösijoitukset		-248 293				248 293	0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot			100 000		1 600 000	-1 705 000	-5 000
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä		64 556		951 371		-64 556	951 371
Tilikauden voitto						7 206 138	7 206 138
Tuotot ja kulut yhteensä	0	-183 736	100 000	-2 707 748	1 600 000	5 684 874	4 493 390
Oma pääoma 31.12.2007	5 000 000	6 261 703	22 466 349	1 236 692	12 900 000	25 178 642	73 043 386
Euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	5 000 000	6 261 703	22 466 349	1 236 692	12 900 000	25 178 642	73 043 386
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-8 403 242			-8 403 242
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502 027			502 027
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							0
Käyvän arvon muutos				69 757			69 757
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237 031			-237 031
Kiinteistösijoitukset		-609 923				609 923	0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot			100 000		6 000 000	-6 105 000	-5 000
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä		158 580		2 097 807		-158 580	2 097 807
Tilikauden voitto						1 005 998	1 005 998
Tuotot ja kulut yhteensä	0	-451 343	100 000	-5 970 682	6 000 000	-4 647 659	-4 969 684
Oma pääoma 31.12.2008	5 000 000	5 810 360	22 566 349	-4 733 990	18 900 000	20 530 983	68 073 702

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2008

Euroa	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	26 538 232,33	22 782 537,56
Maksetut korot	-24 875 229,44	-19 903 700,58
Palkkiotuotot	1 180 345,15	930 965,41
Palkkiokulut	-13 700,73	-20 908,95
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	237 031,37	350 259,42
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 058 591,35	3 943 168,88
Liiketoiminnan muut tuotot	162 572,77	0,00
Hallintokulut	-3 634 877,27	-3 457 201,06
Liiketoiminnan muut kulut	-275 514,01	-284 745,70
Luotto- ja takaustappiot	-33 326,92	-3 456,30
Tuloverot	-1 461 064,99	-978 291,69
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 883 059,61	3 358 626,99
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-20 717 339,28	-25 295 711,26
Sijoituskiinteistöt	-164 639,32	-4 714 170,48
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-20 881 978,60	-30 009 881,74
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 816 054,36	10 358 022,97
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	69 816 054,36	10 358 022,97
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	50 817 135,37	-16 293 231,78
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden lisäys	-2 859 091,70	49 525,31
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-3 048,00	2 096 908,88
Saadut osingot	0,00	132 634,06
Osakesijoitusten nettotuotot	0,00	5 941 132,61
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-2 862 139,70	8 220 200,86
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	50 038 388,93	17 060 850,36
Pankkilainat, takaisinmaksut	-27 027 527,21	-62 082 686,17
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	18 140 957,75	-4 094 791,88
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	3 650 000,00	0,00
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-19 978 318,71	-8 953 198,71
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	86 792 085,58	66 799 936,18
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-78 479 688,43	-18 529 031,68
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	33 135 897,91	-9 798 921,90
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	81 090 893,58	-17 871 952,82
Rahavarat tilikauden alussa	25 244 016,91	43 115 969,73
Rahavarat tilikauden lopussa	106 334 910,49	25 244 016,91
RAHAVAROJEN MUUTOS	81 090 893,58	-17 871 952,82

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2008

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös erilaisia kiinteistöliiketoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Konsernin liiketoiminta on kokonaisuudessaan euromääräistä. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS -tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

Hypo-konserni on siirtynyt raportoimaan IFRS-standardien mukaisesti vuoden 2007 alusta. IFRS-siirtymätiedote julkaistiin 12.6.2007 ja siinä sekä 31.12.2007 tilinpäätöksessä selostettiin IFRS-siirtymän vaikutukset.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

Konserni

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 61,9 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Mäkipellontie 4 (konsernin omistus 60 %) ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 50,7 %) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevista kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvotusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintameno on luonteeltaan merkittävä ja pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulospaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksilta sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetyistä korkorahasto-osuuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaisopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kir-

jattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuihin oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja –velkoihin. Koronvaihtosopimusten odotettujen kassavirtojen ajoittuminen on ilmoitettu osana liitetietoa ”Rahoitusvarojen ja –velkojen käyvät arvot ja maturiteetti-kauma”.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskontaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkina-korkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatiliiteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat sekä valmiista että keskeneräisistä it-hankkeista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöön otettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistösijoitukset

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitettua maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Näiden ryhmien väliset siirrot on esitetty liitetiedoissa.

Sekä sijoituskiinteistöt, että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuun mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistusosuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenua käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS-periaattein laadittujen erillisyyhtiöiden arvonorotusrahastoja.

Kiinteistösijoitusten mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuusarvo on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot ja myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot liiketoiminnan muissa kuluissa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättyä elinkustannusten nousulla.

Osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokai-

nen osaomistaja haluaisi myydä oman osuutensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamennomallin mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuus pohjaiseksi. Eläkesäätiön varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja velvoitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS -siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja velvoitteiden erotus esitettiin ”Muissa varoissa” ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Uudet standardit ja tulkinnat

Konserni on vuonna 2008 ottanut käyttöön seuraavat tulkinnat: IFRIC 11-IFRS 2 Osakeperusteiset maksut, IFRIC 12 – Service Concession Agreements ja IFRIC 14 – Vähimmäisrahastointivaatimusten rajoitukset etuus pohjaisissa eläkejärjestelyissä. Näiden tulkintojen käyttöönotolla ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

Konserni ei ole soveltanut seuraavia julkistettuja IFRS/IAS –standardeja ja tulkintoja, joiden noudattaminen ei vielä ole pakollista: IFRS 8 Toiminnalliset segmentit, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 Agreements for the construction of real estate sekä uudistetut IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. Näiden standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

Verot

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä kiinteistösijoitusten FAS-tilinpäätöksessä tehdyistä arvonkorotuksista syntynyt uudelleenarvostusrahasto on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu in arvo in ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Tuloutusperiaatteet

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektivistä korkoa jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektivistä korkoa.

Segmenttiraportointi

Hypon johto on kattavan tarkastelun perusteella päätynyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2008 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	295 937,66	234 182,41
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	25 260 801,48	21 655 710,96
Yhteensä	25 556 739,14	21 889 893,37
Saamistodistukset	1 328 964,96	798 879,69
Muut korkotuotot	55 871,54	6 932,87
Korkotuotot yhteensä	26 941 575,64	22 695 705,93
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-7 166 351,39	-6 203 019,31
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-6 900 637,98	-4 883 445,54
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-11 600 676,16	-8 869 628,78
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-86 113,41	-72 353,88
Yhteensä	-25 753 778,94	-20 028 447,51
Johdannaispöytäkirjat	-502 027,37	-29 178,61
Muut korkokulut	-23 336,78	-1 422,43
Korkokulut yhteensä	-26 279 143,09	-20 059 048,55

2 Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset	0,00	132 634,06

3 Palkkiotuotot ja -kulut

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Luotonannosta	579 985,64	497 138,40
Ottolainauksesta	3 755,00	605,53
Lainopillisista tehtävistä	82 315,97	89 477,33
Muusta toiminnasta	506 990,97	358 056,30
Palkkiotuotot yhteensä	1 173 047,58	945 277,56
Muut palkkiot	-13 700,73	-20 908,95
Palkkiokulut yhteensä	-13 700,73	-20 908,95

4 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	237 031,37	6 291 392,03

5 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Vuokratuotot	3 560 479,51	3 226 767,18
Myyntivoitot (-tappiot)	1 294 055,38	1 559 912,48
Muut tuotot	0,00	924,05
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-786 896,72	-772 735,73
Muut kulut	-59 545,90	-15 796,05
Arvon alentumiset	0,00	-10 544,93
Suunnitelman mukaiset poistot	-74 947,06	-76 581,28
Yhteensä	3 933 145,21	3 911 945,72

6 Liiketoiminnan muut tuotot		2008	2007
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		20 779,00	
Muut tuotot		141 793,77	
Yhteensä		162 572,77	0,00
7 Liiketoiminnan muut kulut		2008	2007
Vuokrakulut		-24 714,23	-25 268,01
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-59 275,73	-28 778,73
Muut kulut		-191 524,05	-230 698,96
Yhteensä		-275 514,01	-284 745,70
8 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		2008	2007
Suunnitelman mukaiset poistot		-171 140,79	-262 309,87
9 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		2008	2007
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot		-53 311,68	-39 901,94
Vähennykset		19 984,76	36 445,64
Yhteensä		-33 326,92	-3 456,30
10 Tuloverot		2008	2007
Tuloslaskelman verojen erittely			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu		-449 059,00	-2 172 432,50
Laskennallisten verojen muutos		-16 519,83	-145 382,64
Edellisten tilikausien verot		34,93	23 464,09
Verot tuloslaskelmassa		-465 543,90	-2 294 351,05
Verojen täsmäytyslaskelma			
Tulos ennen veroja		1 471 542,03	9 500 489,09
Verovapaat tulot		-201 103,96	-262 650,06
Vähennyskelvottomat kulut		76 197,92	6 162,73
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö		-28 978,78	-513 064,57
Yhteensä		1 317 657,21	8 730 937,20
Verot laskettuna 26 %:n verokannalla		-342 590,87	-2 270 043,67
Edellisten tilikausien verot		34,93	23 464,09
Muut erät		-122 987,96	-47 771,47
Verot tuloslaskelmassa		-465 543,90	-2 294 351,05

11 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta ja kiinteistöliiketoiminnasta.

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen myös kiinteistöliiketoiminnan katsotaan muodostavan yhden

liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttintariaattipalvelut) erityispiirteiden vuoksi. Konsernin toimialue on Suomi. Osakesijoituksista luovuttiin vuonna 2007.

	2008			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Anto- ja ottolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	5 907 397	1 426 176	692 445 537	624 480 335
Muu toiminta	260 833	45 366	108 517	
	6 168 229	1 471 542	692 554 037	624 480 335

	2007			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Anto- ja ottolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	7 775 935	3 388 089	586 422 703	513 487 834
Osakesijoitukset	6 073 767	6 073 767		
Muu toiminta	68 205	38 633	108 517	
	13 917 907	9 500 489	586 531 220	513 487 834

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2008

Euroa, ellei toisin mainita.

12 Käteiset varat

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassa	78 115,08	21 263,20
Vähimmäisvarantotalletus	2 764 289,25	1 243 179,86
Yhteensä	2 842 404,33	1 264 443,06

Vähimmäisvarantotalletus on keskuspankkiin tehty, varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen talletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

13 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Käteiset varat	2 842 404,33	1 264 443,06
Saamiset luottolaitoksilta	7 968 343,09	9 310 684,01
Saamistodistukset	24 998 890,43	9 166 329,35
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet	70 525 272,64	5 502 560,49
	106 334 910,49	25 244 016,91

14 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kotimaisilta luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	7 968 343,09	6 310 684,01
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		3 000 000,00
Yhteensä	7 968 343,09	9 310 684,01

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista.

Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

15 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Yritykset ja asuntoyhteisöt	138 489 267	134 956 080
Kotitaloudet	365 583 915	348 555 520
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 511 429	2 714 000
Ulkkomaat	252 625	442 000
Yhteensä	506 837 235	486 667 601

Saamiset, joilla on huonompi

etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla

857 052

877 930

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	155 489,56	153 729,73
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	43 373,00	39 901,94
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-79 658,15	-38 142,11
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	119 204,41	155 489,56

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

16 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2008			2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset		9 624 948,99	9 624 948,99	2 194 498,09		2 194 498,09
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset		9 965 564,99	9 965 564,99	6 971 831,26		6 971 831,26
Yritystodistukset		989 991,45	989 991,45			
Joukkovelkakirjat	4 418 385,00		4 418 385,00			
Saamistodistukset yhteensä	4 418 385,00	20 580 505,43	24 998 890,43	0,00	9 166 329,35	9 166 329,35

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 - 21 kk:n mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

17 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2008			2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno		70 636 837,46	70 636 837,46	5 611 077,31		5 611 077,31
Joista luottolaitoksissa		111 564,82	111 564,82	108 516,82		108 516,82
		108 500,00	108 500,00	108 500,00		108 500,00

18 Johdannaispimukset

	2008			Kirjanpitoarvo	
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			91 785,51	6 352 526,95	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			1 485 185,00		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				1 485 185,00	
			1 576 970,51	7 837 711,95	
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			423 021,66	1 062 287,80	
Yhteensä			1 999 992,17	8 899 999,75	
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	16 216 666,66	244 610 000,00	28 240 000,00		289 066 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	20 016,25	1 025 329,26	531 625,00		1 576 970,51
Käypä arvo, vastattavaa	11 069,27	6 215 334,13	1 611 308,55		7 837 711,95
	2007			Kirjanpitoarvo	
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			1 657 667,55	17 194,11	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			6 071 028,00		
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				6 071 028,00	
			7 728 695,55	6 088 222,11	
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			268 109,53	1 173 568,93	
Yhteensä			7 996 805,08	7 261 791,04	
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	18 363 758,53	202 176 666,66	23 240 000,00		243 780 425,19
Käypä arvo, vastaavaa	97 087,76	1 368 856,54	6 262 751,25		7 728 695,55
Käypä arvo, vastattavaa	0,00	17 194,11	6 071 028,00		6 088 222,11

19 Aineettomat hyödykkeet

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
IT-ohjelmat ja -hankkeet	554 102,13	310 850,99
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	171 109,00	284 433,36

20 Aineelliset hyödykkeet

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	34 269 099,27	31 894 412,15
Rakennukset	746 752,22	782 471,50
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	24 176 297,01	20 277 092,52
Tasearvo, yhteensä	59 192 148,50	52 953 976,17
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	72 967 231,66	67 863 891,45
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 992 868,32	6 992 868,32

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	1 416 463,20	1 086 179,16
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet		
Osaomistettujen huoneistojen mahdolliset lunastukset	3 708 552,98	3 094 706,14

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758 559,64	758 559,64
Rakennukset	128 990,44	135 160,42
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 615 850,22	192 855,00
Tasearvo, yhteensä	3 503 400,30	1 086 575,06
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	4 965 886,57	2 504 104,25

Rakenteilla oleviin kiinteistöihin perustuvat veloitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	285 887,05	823 797,69

21 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet It-hankeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2008	1 304 723	45 254 407	505 024	1 846 132	47 605 563
Lisäykset, uudet hankinnat	304 952	10 698 153	3 194 530	161 897	14 054 580
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					0
Vähennykset		-4 546 646		-30 753	-4 577 399
Siirrot erien välillä		771 535	-771 535		0
Hankintameno 31.12.2008	1 609 675	52 177 449	2 928 019	1 977 276	57 082 745
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2008	993 873	161 917	19 089	1 453 336	1 634 342
Tilikauden poisto	61 701	74 947	6 170	103 270	184 387
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonalennuk- set 31.12.2008	1 055 574	236 864	25 259	1 556 605	1 818 729
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2008		7 861 486	600 640		8 462 126
Tilikauden uudelleenarvostusrahas- ton oikaisut		-609 923			-609 923
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	554 102	59 192 148	3 503 400	420 671	63 116 220
Hankintameno 1.1.2007	1 025 288	41 420 550	943 048	1 737 068	44 100 666
Lisäykset, uudet hankinnat	279 435	11 404 538	1 290 241	149 564	12 844 343
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit		69 018,08	11 922		80 940
Vähennykset		-9 379 885		-40 500	-9 420 385
Siirrot erien välillä		1 740 187	-1 740 187		0
Hankintameno 31.12.2007	1 304 723	45 254 407	505 024	1 846 132	47 605 563
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2007	828 173	74 791	12 919	1 362 895	1 450 606
Tilikauden poisto	165 699	76 581	6 170	90 440	173 192
Tilikauden arvonalennukset		10 545			10 545
Kertyneet poistot ja arvonalennuk- set 31.12.2007	993 872	161 917	19 089	1 453 336	1 634 342
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2007		8 109 779	600 640		8 710 419
Tilikauden uudelleenarvostusrahas- ton oikaisut		-248 293			-248 293
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	310 851	52 953 976	1 086 575	392 796	54 433 348

22 Muut varat

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	8 116 971,62	8 164 693,00
Muut saamiset	812 236,97	1 326 673,49
Yhteensä	8 929 208,59	9 491 366,49

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

23 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Korkosaamiset	2 920 380,98	2 517 037,67
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	85 756,20	
Muut siirtosaamiset	24 664,68	22 697,47
Yhteensä	3 030 801,86	2 539 735,14

24 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2008		Verovelka 2008		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 110 412,62	2 110 412,62
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 041 843,71		2 041 843,71
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 063 023,20	2 063 023,20	399 729,58		399 729,58
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 458 439,27		4 458 439,26
Yhteensä	2 063 023,20	2 063 023,20	6 900 012,56	2 110 412,62	9 010 425,17

	Verosaaminen 2007		Verovelka 2007		
	Tytäryritysten omiin tp:iin sisältyvät	Konserni yhteensä	Tytäryritysten omiin tp:iin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 122 820,18	2 122 820,17
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 194 646,45	5 777,13	2 200 423,58
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	7 089,82	7 089,82	441 603,24		441 603,24
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 193 411,48		4 193 411,48
Yhteensä	7 089,82	7 089,82	6 829 661,17	2 128 597,31	8 958 258,47

25 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2008		2007	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	192 785 212	192 870 000	209 113 530	209 220 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	63 890 199	64 800 000	55 577 802	57 000 000
Yhteensä	256 675 411	257 670 000	264 691 332	266 220 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia.

Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

26 Muut velat

	2008	2007
Muut velat	9 933 033,43	3 474 705,08

27 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2008	2007
Korkovelat	8 772 906,26	7 349 394,71
Saadut ennakomaksut	50 578,37	46 105,19
Tilikauden veroihin perustuva verovelka		909 764,89
Muut siirtovelat	742 975,68	753 893,73
Yhteensä	9 566 460,31	9 059 158,52

28 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2008		2007	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennakaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

29 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2008					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	7 968 343					7 968 343
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	24 252 000	21 458 000	104 586 000	116 167 330	240 373 905	506 837 235
Saamistodistukset	20 006 873	492 017	4 500 000			24 998 890
Yhteensä	52 227 217	21 950 017	109 086 000	116 167 330	240 373 905	539 804 469
Velat luottolaitoksille	3 406 087	25 637 893	94 807 070	17 000 000	2 267 275	143 118 325
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	67 071 289	43 615 437	50 212 013	25 198 872	541 358	186 638 968
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	34 330 363	29 475 048	181 630 000	11 240 000		256 675 411
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020 000	680 000		1 700 000
Yhteensä	104 807 738	98 728 378	327 669 084	54 118 871	2 808 633	588 132 704
	2007					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 961 044					8 961 044
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 318 000	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	487 331 610
Saamistodistukset	9 166 329					9 166 329
Yhteensä	30 445 373	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	505 458 984
Velat luottolaitoksille	3 446 410	23 502 406	69 658 648	20 833 333	2 666 666	120 107 463
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 102 950	14 045 459	31 323 273	26 144 734	792 277	99 408 694
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	8 892 900	66 578 433	177 980 000	11 240 000		264 691 332
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000	1 020 000		1 700 000
Yhteensä	39 442 259	104 126 298	279 641 922	59 238 067	3 458 944	485 907 490

30 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

**31 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot
(Investointiriski)**

	Luokittelu	2008		2007	
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	2 765 916	2 765 916	1 264 443	1 264 443
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	7 968 343	7 968 343	9 310 684	9 310 684
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	506 837 235	502 965 696	486 667 601	483 189 107
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	24 998 890	24 998 890	9 166 329	9 166 329
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	70 636 837	70 636 837	5 611 077	5 611 077
Johdannaissopimukset		1 576 971	1 576 971	7 728 696	7 728 696
Yhteensä		614 784 193	610 912 653	519 748 830	516 270 337
Velat luottolaitoksille	Muut velat	143 118 325	143 118 325	120 107 463	120 107 463
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	186 638 968	186 714 213	99 408 694	99 398 932
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	256 675 411	256 675 411	264 691 332	264 691 332
Johdannaissopimukset		7 837 712	7 837 712	6 088 222	6 088 222
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Yhteensä		595 970 416	596 045 661	491 995 712	491 985 950

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitusopimuksista.

32 Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

	2008	2007
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	495 938,24	549 115,88
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	1 075 882,83	1 307 501,00
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	27 981,94	30 542,13
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-97 697,07	-98 287,91

33 Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

34 Eläkelvoitteet

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelmänä. Eläkesäätiön varallisuus ylittää vastuiden määrän.

	2008	2007
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuoritukseen perustuvat menot	14 547,00	19 392,00
Korkomenot	297 532,00	256 680,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-879 661,00	-835 236,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	-34 696,62	
Eläkekulut (+)/Eläketuotot (-)	-602 278,62	-559 164,00

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa

Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	5 541 972,00	5 827 572,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-16 297 374,00	-14 067 923,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-10 755 402,00	-8 240 351,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	650 000,00	
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	1 988 430,00	75 658,00
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-8 116 972,00	-8 164 693,00

Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos

Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-8 164 693,00	-7 605 529,00
Tuloslaskelmaan merkityt eläkekulut	-602 278,62	-559 164,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	650 000,00	
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-8 116 971,62	-8 164 693,00

Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	1 432 512,44	4 700 192,88
---------------------------------------	--------------	--------------

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonnttauskorko	5,25	4,50
Varojen tuotto-odotus	5,65	6,24
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35 Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

36 Leasing- ja muut vuokrat

	2008	2007
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	22 389,70	16 110,40
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	11 194,85	22 584,00
Yhteensä	33 584,55	38 694,40

37 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset		48 020,00
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	9 784 556,62	18 390 226,50
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	<u>3 708 552,98</u>	<u>3 094 706,14</u>
Yhteensä	13 493 109,60	21 532 952,64

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

38 Tilintarkastuspalkkiot

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47 790,45	41 931,40
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	<u>854,00</u>	<u>311,10</u>
Yhteensä	48 644,45	42 242,50

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

39 Henkilöstön lukumäärä

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	26	26	28	26
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
Yhteensä	30	29	34	32

40 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399 242,40	403 113,10
Hallitus	77 227,77	73 926,08
Hallintoneuvosto	<u>28 730,00</u>	<u>27 621,25</u>
Yhteensä	505 200,17	504 660,43

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n palkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kuukauden palkka.

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 24 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka.

41 Johdolle myönnetyt luotot ja takaukset

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	585 879,89	330 349,00	255 530,89
Hallitus	926 189,20	938 882,00	-12 692,80
Hallintoneuvosto	<u>2 640 666,64</u>	<u>1 957 257,00</u>	683 409,64
Yhteensä	4 152 735,73	3 226 488,00	926 247,73

42 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	466 409,13	357 358,73	109 050,40
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	<u>1 427 581,14</u>	<u>4 700 192,88</u>	-3 272 611,74
Yhteensä	1 893 990,27	5 057 551,61	-3 163 561,34

Johdolle myönnetyt lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

43 Kokouspalkkiot

	2008	2007
Hallitus		
Pj:n vuosipalkkio	10 240,00	9 760,00
Varapj:n vuosipalkkio	8 730,00	8 310,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	330,00	310,00
Jäsenen vuosipalkkio	6 990,00	6 650,00
Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	3 870,00	3 680,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 920,00	1 820,00
Muut, vuosipalkkio	1 390,00	1 320,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	320,00	300,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

44 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetyt luotot

	2008	2007
Bostadsaktiebolaget Taos	1 508 791,87	1 637 646,20
As Oy Vanhaväylä 17	719 120,62	772 816,62
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	44 958,59	60 733,73
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	3 600,62	4 138,50
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	476 506,49	556 636,79

Talletukset ja lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä

	2008		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-paikka	Omistus-osuus, %					
Tytäryritykset							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki	61,9					
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	162 999,64	893,59	164 185,85	1 186,21	23 037,60
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	789 827,43	506,78	1 568 090,62	778 263,19	26 511,00
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	280 349,41	-13 838,56	348 616,43	68 267,02	68 591,98
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	807 881,81	4 865,31	811 821,20	3 939,39	34 944,22
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68	573 028,80	0,00	6 037,31
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	23,5	111 790,81	9,33	114 195,21	2 404,40	45 836,45
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 647 904,20	2 803,12	2 219 270,60	571 366,40	99 354,76

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

*) Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

	2007		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-paikka	Omistus-osuus, %					
Tytäryritykset							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki	61,9					
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	162 873,23	3 313,23	163 697,91	824,68	22 456,61
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	363 655,39	2 080,07	1 580 546,73	1 216 891,34	68 888,50
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	278 412,83	23,23	360 746,84	82 334,01	65 321,45
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	38,7	781 983,50	9,71	818 092,82	1 889,32	128 804,93
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	27,1	111 781,48	-46,32	113 800,73	2 019,25	43 699,15
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 707,48	449,02	573 707,48	0,00	5 292,78
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 278 424,67	30 624,15	2 213 335,45	934 910,78	97 665,11
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	22,2	197 590,10	33 847,08	279 886,12	82 296,02	124 161,74

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

*) Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitiilinpäätöksen.

Konsernin tiilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAIUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

Hypo-konsernin tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypo-konsernin häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdenneetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakkoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakkoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu konserni- ja organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hypon toimiva johto osallistuu päivittäin mm. luotonannon luottopäätösten tekemiseen ylimmän johdon hyväksymän valtuusjärjestelmän mukaisesti. Ylin johto ja henkilöstö toteuttavat riskien hallintaa ylimmän johdon valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla. Sisäinen tarkastus valvoo riskien hallinnan toteutusta.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tiilintarkastettua konsernitiilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositauksessa.

Vakavaraisuuden hallinta

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypo-

Pankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenerahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista johtuva korkoriski sekä sijoituskiinteistöomistukseen liittyvä hinnanalentumisen riski. Konserniyhtiöiden toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten konsernilla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Konserniyhtiöt eivät tarjoa asiakkailleen omaisuudenhoitopalveluita, sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2008 oli 18,5 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 16,4 prosenttia. Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Omat varat ja vakavaraisuus

	2008	2007
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	68 073 702	73 043 386
./. Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-6 865 272	-6 628 724
./. Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	4 632 949	-1 213 950
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	67 541 379	66 900 711
josta ensisijaiset omat varat		
Oma pääoma	5 000 000	22 972 504
Sidotut rahastot	60 991 333	35 366 349
Tilikauden voitto	1 005 998	7 206 138
./. IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	-6 006 559	-6 041 873
./. Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomasta	-304 611	-276 000
./. Aineettomat hyödykkeet	-554 102	-310 851
Ensisijaiset omat varat yhteensä	60 132 059	58 916 266
josta toissijaiset omat varat		
Vapaat rahastot	1 076 371	7 498 395
./. Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 632 949	-1 213 950
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	7 409 319	7 984 445
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	28 026 000	24 994 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 234 000	1 253 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	29 260 000	26 247 000
Omien varojen ylijäämä	38 281 379	40 653 711
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	350 323 000	312 423 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	16,4	18,0
Vakavaraisuus %	18,5	20,4

Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypo-konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Luottoriski ja sen keskittyneisyys

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luotto-luokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysien.

Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot

	2008					Kirjanpitoarvo
	Kirjanpitoarvo	Vakuudet			Kirjanpitoarvo	
		Asuinkiinteistö- vakuus	Muu reaali- vakuus	Muu vakuus	Vakuudeton	Keskimäärin kauden aikana
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	7 968 343				7 968 343	8 639 514
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	433 928 561	431 398 168	1 314 270	695 238	520 885	429 305 009
Erääntyneet 1-3 kk	70 966 216	70 834 337	73 301	58 578		65 007 180
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 942 458	1 942 458				2 440 229
Arvoltaan alentuneet	0				119 204	137 347
Luotonanto yhteensä	506 837 235	504 174 964	1 387 571	753 816	640 089	496 889 765
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	24 998 890				24 998 890	17 082 610
Osakkeet ja osuudet	70 636 837				70 636 837	38 123 957
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	1 576 971				1 576 971	4 652 833
Takaussaavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0				0	24 010
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	612 018 277	504 174 964	1 387 571	753 816	105 821 131	565 412 689
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,38 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,02 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 119204,41 euroa. Liitetiedossa 15. sekä tilinpäätöksen laatumisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

2007						
	Kirjanpitoarvo	Vakuudet			Kirjanpitoarvo	
		Asuinkiinteistö- vakuus	Muu reaali- vakuus	Muu vakuus	Vakuudeton	Keskimäärin kauden aikana
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	9 310 684				9 310 684	17 206 332
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	424 681 457	422 990 266	698 311	121 711	871 169	435 892 379
Erääntyneet 1-3 kk	59 048 143	58 638 368	188 862	95 617	125 296	35 523 936
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 938 000	2 938 000				2 538 384
Arvoltaan alentuneet	0				155 490	154 595
Luotonanto yhteensä	486 667 601	484 566 634	887 173	217 328	1 151 955	474 109 293
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	9 166 329				9 166 329	20 549 649
Osakkeet ja osuudet	5 611 077				5 611 077	9 426 131
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	7 728 696				7 728 696	8 488 340
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	48 020	48 020				24 010
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	518 532 407	484 614 654	887 173	217 328	32 968 741	529 803 754
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,60 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,03 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 155.489.56 euroa. Liitetiedossa 15. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Luotonanto

Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusaseman sa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja ulkoistetun sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalkku on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettäviin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin.

Luotonannon keskittyneisyys

	2008	%	2007	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	365 583 915	72 %	346 764 000	71 %
Asuntoyhteisöt	108 883 620	21 %	116 769 297	24 %
Yksityiset yritykset	29 605 647	6 %	19 907 693	4 %
Muut	2 764 054	1 %	3 226 610	1 %
Yhteensä	506 837 235	100 %	486 667 601	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	428 411 238	85 %	413 163 000	85 %
Kulutusluotto	24 135 965	5 %	22 276 000	5 %
Vapaa-ajan asunto	7 326 541	1 %	6 977 000	1 %
Muu	46 963 492	9 %	44 251 601	9 %
Yhteensä	506 837 235	100 %	486 667 601	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisiioittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	411 024 084	81 %	382 748 990	79 %
Itä-Uusimaa	19 401 000	4 %	19 929 000	4 %
Pirkanmaa	12 701 000	3 %	13 467 000	3 %
Varsinais-Suomi	8 997 000	2 %	8 921 000	2 %
Etelä-Pohjanmaa	9 515 000	2 %	11 803 000	2 %
Muut	45 199 151	9 %	49 798 610	10 %
Yhteensä	506 837 235	100 %	486 667 601	100 %

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä aleni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ja oli 1,9 miljoonaa euroa, mikä oli 0,4 prosenttia lainakanasta. Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen vähäisinä, ne olivat 33 tuhatta euroa. Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin vähäiset luottotappiot ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa konsernin omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys vastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

Operatiivinen eli toiminnallinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan ja mitataan 1-2 kertaa vuodessa sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta.

Tunnistetut jäännösriskit jaetaan neljään eri luokkaan. Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulostavoitteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla ja riittävän pitkällä siirtymäajoilla palveluntarjoajan vaihtumistilanteissa. Erityistä huomiota on kiinnitetty tietoturvallisuuden parantamiseen, uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

Rahoitustaseen rahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski

Konsernin rahoitus- ja korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Taseen rakenteellinen rahoitus- ja likviditeettiriski

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja likviditeettiriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta ottolainauksen ja luotonannon suhteella tarkasteltuna. Hypo-konsernin strategian mukaisesti liiketoiminta keskittyy pitkäaikaiseen luotonantoon. Talletuspankkitoiminta monipuolistaa asiakkaille tarjottavaa tuotekokonaisuutta ja toimii samalla osana

konsernin varainhankintaa. Konsernin varainhankinnan kesimaturiteetti on huomattavasti pidempi kuin alan toimijoilla keskimäärin, koska tietyt varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu näissä sopimuksissa olevan antolainakannan muutoksiin. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi sekä rahamarkkinatalletukset lyhytaikaisen maksuvalmiuden turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin nähden. Toitetuista velkaemissioista ja käytössä olevista rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Konsernin lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.08 yhteensä 116,0 miljoonaa euroa (28,7 milj. € vuonna 2007). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kolmelta kuukaudelta (2 kuukaudelta). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 242,3 miljoonaa euroa (140,8 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja lyhytaikainen maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 55 kuukaudelta (25 kk).

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Likviditeettiriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2008

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 579 522	31 345 449	104 973 050	18 960 394	2 292 938	162 151 353
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	68 893 589	50 418 952	78 779 249	28 131 721	571 037	226 794 547
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 290 494	35 313 804	190 510 855	11 358 136		275 473 290
Johdannaissopimukset	-225 711	1 676 075	4 942 006	-48 462		6 343 908
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 364 337	938 312		2 302 649
Velat Yhteensä	111 537 894	118 754 281	380 569 497	59 340 101	2 863 975	673 065 748

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2007

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 904 465	28 911 342	79 607 676	23 833 025	2 792 359	139 048 866
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 490 085	17 269 380	40 035 324	28 464 509	848 989	114 108 287
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	11 351 867	74 390 306	198 461 991	12 813 600		297 017 763
Johdannaissopimukset	-101 255	184 674	1 214 632	-898 757		399 293
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 024 337	1 278 312		2 302 649
Velat Yhteensä	42 645 161	120 755 701	320 343 960	65 490 689	3 641 348	552 876 860

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino (jälleenaohitusriski)

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino aiheuttaa riskin jälleenaohituskustannusten noususta. Sopimushetkellä saamisten maturiteetti on pidempi kuin varainhankinnan keskimääräinen maturiteetti. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.08 oli 3,4 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli 3,8 vuotta. Jälleenaohituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääväenä riskinä omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

Saamistodistusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos (investointiriski)

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Johdannaisso-
pimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoitukses-
sa. Näiden sopimusten markkina-arvojen muutoksella ei ole suojauslasken-
nasta johtuen olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai vakavaraisuuteen.

Luotonannon ja sen rahoituksen kytkytyminen eri viitekorkoihin (korkoriski)

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen. Korkoriskiä mitataan laskemalla yhden prosentin koronmuutoksen vaikutusta konsernin nettokorkotuottoihin vuodessa.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta
2008 (milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	252,3	410,9				663,2
Velat	303,8	347,6				651,4
Netto	-51,5	63,3	0,0	0,0	0,0	11,8
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	15,5	32,6	112,0	29,2	1,7	191,1
Velat	3,3	18,1	148,3	19,0		188,7
Netto	12,2	14,5	-36,3	10,2	1,7	2,3
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaisso-
pimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasear-
voin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaisso-
pimukset joko saamis- tai
velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelle-
hinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusin-
strumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,6 miljoonaa (pienentyisi 0,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 3,8 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2007 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	231,5	354,7				586,2
Velat	260,2	330,3	1,7			592,2
Netto	-28,7	24,4	-1,7	0,0	0,0	-6,0
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	2,0	26,1	113,4	13,7	5,0	160,2
Velat	0,4	18,5	109,3	14,0		142,2
Netto	1,6	7,6	4,1	-0,3	5,0	18,0
Muut						
Saamiset		36,7				36,7
Velat		36,7				36,7
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), kasvaisi konsernin korkokate 130 t€ (pienentyisi 130 t€) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 3,3 miljoonaa euroa.

Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään strategian mukaisesti neutraalina. Korollisten saatavien viitekortot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkopositiota hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi.

Osakkeiden ja rahasto-osuuksien hintariski

Hintariski syntyy markkina-arvon tai osinkotuoton alentumisen heilahteluista aiheuttaen negatiivisen vaikutuksen konsernin omistuksessa oleviin pörssinoteerattuihin osakkeiden ja rahasto-osuuksien markkina-arvoihin ja omien varojen määrään. Korkorahastosijoitukset ovat lyhytaikaista maksuvalmiutta varten tehtyjä, pääosin vähäriskisinä pidettyjen liikkeeseen laskijoiden vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin sijoittavien rahastojen rahasto-osuuksia. Rahasto-osuuksista toteutui lunastusten yhteydessä arvonalentumistappioita vuonna 2008 yhteensä 0,1 miljoonaa euroa.

Kiinteistösijoitusten riskit

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempaan. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2008 oli 9,1 prosenttia (9,2 %) suhteutettuna konsernin kokonaistaseeseen.

Arvonalentumis- ja tuottoriski

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat asuntotontteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja edelleen vuokratuista asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, sijoituksia ulkomaisiin kohteisiin ei tehdä. Konsernin taseesta ilmevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiosuutusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2008 noin 81 prosenttia (78 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu kiinteistöomistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta yleisesti käytössä oleviin indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti. Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Kiinteistösijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2008 oli 4,7 prosenttia (4,7 %).

Keskittyneisyysriski

Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit, sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoi-
mattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallin-
toon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan
kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä
riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikois-
tuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa kon-
sernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä
tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osal-
taan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suh-
dannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttami-
sista. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun
kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea
samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoilla epätavanomaisilla, Suomeenkin heijastuvilla kansainväli-
sillä kriiseillä saattaa olla epäsuotuisia vaikutuksia jälleenrahoituksen saata-
vuuteen tai hintaan. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuvelvoitteista huo-
lehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia
Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asunto-
lainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuus-
kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymi-
sen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2008

	Liitetieto	2008	2007
Korkotuotot	1	26 986 088,91	22 739 478,57
Korkokulut	1	-26 947 397,29	-20 633 439,91
KORKOKATE		38 691,62	2 106 038,66
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä		0,00	132 634,06
Palkkiotuotot	2	414 359,87	316 415,86
Palkkiokulut	2	-13 700,73	-19 341,79
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	237 031,37	6 291 392,03
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	4 108 464,00	3 738 900,11
Liiketoiminnan muut tuotot	5	680 850,31	0,0
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 003 066,13	-2 266 306,16
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		244 234,47	-404 816,50
Muut henkilösivukulut		-109 416,97	-119 274,84
Muut hallintokulut		-2 077 041,11	-1 461 668,37
Hallintokulut yhteensä		-3 945 289,74	-4 252 065,87
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-151 583,42	-90 609,14
Liiketoiminnan muut kulut	6	-197 226,80	-234 853,67
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-33 326,92	-3 456,30
LIIKEVOITTO		1 138 269,56	7 985 053,95
Tilinpäätössiirrot		-770 126,30	-959 127,10
Tuloverot		-321 365,47	-2 045 626,14
VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		46 777,79	4 980 300,71
TILIKAUDEN VOITTO		46 777,79	4 980 300,71

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2008

	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VASTAAVAA			
Käteiset varat		2 765 916,35	1 264 443,06
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26,28	7 726 164,58	5 961 043,84
Muut		0,00	3 000 000,00
		<u>7 726 164,58</u>	<u>8 961 043,84</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	507 427 151,40	487 331 610,37
Saamistodistukset	13,26,28		
Julkisyhteisöiltä		9 624 948,99	2 194 498,09
Muilta		15 373 941,44	6 971 831,26
		<u>24 998 890,43</u>	<u>9 166 329,35</u>
Osakkeet ja osuudet	14,28	70 528 337,46	5 502 577,31
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	28	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	15,28	1 576 970,51	7 728 695,55
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16,18	554 102,13	310 850,99
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	17,18	54 739 958,58	48 466 066,97
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	17	5 574 309,48	3 151 314,26
Muut aineelliset hyödykkeet		328 557,56	286 986,14
		<u>60 642 825,62</u>	<u>51 904 367,37</u>
Muut varat	19	1 145 515,89	887 034,48
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	2 958 160,48	2 529 174,41
Laskennalliset verosaamiset	21	2 063 023,20	7 089,82
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>689 074 732,06</u>	<u>582 280 890,56</u>

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2008

	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	255 965 020,08	160 468 789,25
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	82 740 115,87	65 325 896,52
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22,26,28		
Joukkovelkakirjat		192 785 211,70	209 113 530,41
Muut		63 890 199,06	55 577 801,91
		<u>256 675 410,76</u>	<u>264 691 332,32</u>
Johdannaissopimukset	28	7 837 711,95	6 088 222,11
Muut velat			
Muut velat	23	7 658 767,30	1 920 144,88
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	8 767 737,68	9 012 094,92
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	25,26,28	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 894 235,43	6 829 661,17
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		17 009 930,05	15 974 775,96
Laskennallinen verovelka		-4 458 439,27	-4 193 411,48
		<u>12 551 490,78</u>	<u>11 781 364,48</u>
OMA PÄÄOMA			
	29		
Peruspääoma	30	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		5 794 958,71	6 246 301,43
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		23 275 295,72	22 974 191,76
Vapaat rahastot			
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-4 632 948,65	1 213 950,39
Käypään arvoon arvostamisesta		-101 040,87	22 741,82
Muut rahastot		18 900 000,00	12 900 000,00
Edellisten tilikausien voitto		1 199,51	1 125 898,80
Tilikauden voitto		46 777,79	4 980 300,71
		<u>48 284 242,21</u>	<u>54 463 384,91</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>689 074 732,06</u>	<u>582 280 890,56</u>
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET			
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	34		
Arvopapereiden takaisinostosopimukset		2 979 807,38	2 365 960,54
Muut		9 784 556,62	18 390 226,50
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET YHTEENSÄ		<u>12 764 364,00</u>	<u>20 756 187,04</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2008

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuina kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvotusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä ja pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Rahoitusvelat

Velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan

liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla. Näin ollen järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvai-
kutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauksen kohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta, jolloin suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistui-
na oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin. Koronvaihtosopimusten siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssiin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimukset, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, on arvostettu käypään arvoonsa diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markki-

noilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan emissiot järjestäneiltä pankeilta.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja atk-ohjelmien käyttöoikeuksista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Aineettomien hyödykkeiden poistoaika on pääsääntöisesti seitsemän vuotta.

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistösijoitukset

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin.

Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin.

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoon. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonkorotusrahastoon. Tehdyt arvonkorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonkorotus peruutetaan.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut liiketoiminnan muissa kuluissa.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin kauppahintatilastoihin. Muutamien huoneistojen ja toimistotilojen käypä arvo perustuu ulkopuolisen tekemään arvioon. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä ja asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättyä elinkustannusten nousulla. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet käsittävät taideteokset sekä koneet ja kaluston. Taideteokset on merkitty taseeseen hankintamenoon ja koneet ja kalusto on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Vapaaehtoiset varaukset

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostointiaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

Verot

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan kasvusta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen yleisen tappiovarauksen lisäys.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösjoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Tuloutusperiaatteet

Palkkiotuotot- ja kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kerta-luonteisesti. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuotoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiön maksama ylikatepalautus on kirjattu pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2008 - 31.12.2008 LIITETIEDOT

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin		
Saamiset luottolaitoksilta		295 931,64
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		25 307 621,91
Saamistodistukset		1 328 964,96
Muut korkotuotot		53 570,40
Korkotuotot yhteensä	0,00	26 986 088,91
Velat luottolaitoksille	-3 726 689,70	-10 893 041,09
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-3 842 202,48
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-11 600 676,16
Johdannaissopimukset		-502 027,37
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-86 113,41
Muut korkokulut		-23 336,78
Korkokulut yhteensä	-3 726 689,70	-26 947 397,29
2. Palkkiotuotot ja -kulut		
Luotonannosta		378 881,68
Ottolainauksesta		0,00
Lainopillisista tehtävistä		8 713,33
Muusta toiminnasta		26 764,86
Palkkiotuotot yhteensä		414 359,87
Palkkiokulut, muista		-13 700,73
3. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		237 031,37
4. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		
Vuokratuotot		3 043 430,98
Myyntivoitot (-tappiot)		1 745 398,10
Muut tuotot		0,00
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-581 591,40
Poistot		-39 227,78
Arvonalentumiset		0,00
Muut kulut		-59 545,90
Yhteensä		4 108 464,00
5. Liiketoiminnan muut tuotot		
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		20 779,00
Muut tuotot		660 071,31
		680 850,31
6. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrakulut		-24 714,23
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-35 784,32
Muut kulut		-136 728,25
Yhteensä		-197 226,80
7. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
Suunnitelman mukaiset poistot		-151 583,42

8. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-53 311,68
Vähennykset	<u>19 984,76</u>
Yhteensä	-33 326,92

9. Liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta ja kiinteistöliiketoiminnasta.

Antolainauksen ja kiinteistöliiketoiminnan katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	4 798 547	1 138 270	689 074 715	628 238 999
Muu toiminta	680 850	0	17	0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2008

10. Käteiset varat

Kassa	1 627,10
Vähimmäisvarantalletus	<u>2 764 289,25</u>
Yhteensä	2 765 916,35

11. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 726 164,58		7 726 164,58

12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	139 079 182,84
Kotitaloudet	365 583 914,63
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 511 428,63
Ulkomaat	<u>252 625,30</u>
Yhteensä	507 427 151,40
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	513 025,36
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	155 489,56
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	43 373,00
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-79 658,15</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	119 204,41

13. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Kuntatodistukset		9 624 948,99	9 624 948,99
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Sijoitustodistukset		9 965 564,99	9 965 564,99
Yritystodistukset		989 991,45	989 991,45
Joukkovelkakirjat	<u>4 418 385,00</u>		<u>4 418 385,00</u>
Saamistodistukset yhteensä	4 418 385,00	20 580 505,43	24 998 890,43

14. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luottolaitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		70 528 337,46	70 528 337,46	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		<u>6 687 674,01</u>	<u>6 687 674,01</u>	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	77 216 011,47	77 216 011,47	6 687 674,01
Joista hankintameno		6 690 738,83	6 690 738,83	

15. Johdannaissopimukset

	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa	Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo	91 785,51	6 352 526,95		
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	1 485 185,00			
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		1 485 185,00		
	1 576 970,51	7 837 711,95		
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko	423 021,66	1 062 287,80		
Yhteensä	1 999 992,17	8 899 999,75		
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	16 216 666,66	244 610 000,00	28 240 000,00	289 066 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	20 016,25	1 025 329,26	531 625,00	1 576 970,51
Käypä arvo, vastattavaa	11 069,27	6 215 334,13	1 611 308,55	7 837 711,95

16. Aineettomat hyödykkeet

IT-hankkeet	554 102,13
-------------	------------

17. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	28 608 229,17
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	26 131 729,41
Tasearvo, yhteensä	54 739 958,58
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	67 524 611,51
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 615 850,22
Tasearvo, yhteensä	5 574 309,48
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	7 036 795,75

18. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö-osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö-osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2008	398 031	42 869 791	358 049	1 679 740	44 907 581
Lisäykset	304 952	10 698 153	3 194 530	161 897	14 054 580
Vähennykset		-4 546 646		-30 443	-4 577 089
Siirrot erien välillä		771 535	-771 535		0
Hankintameno 31.12.2008	702 983	49 792 833	2 781 044	1 811 194	54 385 072
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2008	87 180	51 407		1 392 754	1 444 161
Tilikauden poisto	61 701	39 228		89 882	129 110
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2008	148 881	90 635	0	1 482 636	1 573 271
Arvonkorotukset 1.1.2008		5 647 683	2 793 265		8 440 948
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-609 923			-609 923
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	554 102	54 739 959	5 574 309	328 558	60 642 826

19. Muut varat

Muut saamiset	1 145 515,89
---------------	--------------

20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	2 920 380,98
Muut siirtosaamiset	<u>37 779,50</u>
Yhteensä	2 958 160,48

21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösj. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		2 036 066,58
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 063 023,20	399 729,58
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		<u>4 458 439,27</u>
Yhteensä	2 063 023,20	6 894 235,43

22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	192 785 212	192 870 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	<u>63 890 199</u>	<u>64 800 000</u>
Yhteensä	256 675 411	257 670 000

23. Muut velat

Muut velat	7 658 767,30
------------	--------------

24. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	8 038 943,75
Saadut ennakomaksut	36 508,25
Muut siirtovelat	<u>692 285,68</u>
Yhteensä	8 767 737,68

25. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema

Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennaaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	7 726 165					7 726 165
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	24 252 000	21 458 000	104 586 000	116 167 330	240 963 821	507 427 151
Saamistodistukset	<u>20 006 873</u>	<u>492 017</u>	<u>4 500 000</u>			<u>24 998 890</u>
Yhteensä	51 985 038	21 950 017	109 086 000	116 167 330	240 963 821	540 152 206
Velat luottolaitoksille	3 406 087	139 418 531	94 807 070	17 000 000	1 333 333	255 965 020
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 677 227	8 490 000	46 954 867	25 076 664	541 358	82 740 116
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	34 330 363	29 475 048	181 630 000	11 240 000		256 675 411
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			<u>1 020 000</u>	<u>680 000</u>		<u>1 700 000</u>
Yhteensä	39 413 677	177 383 578	324 411 937	53 996 664	1 874 691	597 080 547

27. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eräiä.

**28. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot
(Investointiriski)**

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	2 765 916,35	2 765 916,35
Saamiset luottolaitoksilta	7 726 164,58	7 726 164,58
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	507 427 151,40	503 555 611,51
Saamistodistukset	24 998 890,43	24 998 890,43
Osakkeet ja osuudet	70 528 337,46	70 528 337,46
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	1 576 970,51	1 576 970,51
Yhteensä	621 711 104,74	617 839 564,85
Velat luottolaitoksille	255 965 020,08	255 965 020,08
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	82 740 115,87	82 740 115,87
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	256 675 410,76	256 675 410,76
Johdannaissopimukset	7 837 711,95	7 837 711,95
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000,00	1 700 000,00
Yhteensä	604 918 258,66	604 918 258,66

29. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma 31.12.2007	5 000 000	6 246 301	22 974 192	1 236 692
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-8 403 242
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502 027
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				69 757
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237 031
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-609 923		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Hallituksen esitys 3/08 voittovarojen käyttämiseksi			100 000	
Liittymismaksut			201 104	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		158 580		2 097 807
Oma pääoma 31.12.2008	5 000 000	5 794 959	23 275 296	-4 733 989

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2007	12 900 000	11 781 364	6 106 200	66 244 749
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-8 403 242
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502 027
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				69 757
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237 031
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-609 923
Vapaaehtoisen varauksen muutos		1 035 154		1 035 154
Hallituksen esitys 3/08 voittovarojen käyttämiseksi	6 000 000		-6 105 000	-5 000
Liittymismaksut				201 104
Tilikauden voitto			46 778	46 778
Laskennallisten verojen muutos		-265 028		1 991 359
Oma pääoma 31.12.2008	18 900 000	12 551 491	47 977	60 835 733

30. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

31. Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

32. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

33. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	22 389,70
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	<u>11 194,85</u>
Yhteensä	33 584,55

34. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	9 784 557
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	<u>2 979 807</u>
Yhteensä	12 764 364

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	26 761,48
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	<u> </u>
Yhteensä	26 761,48

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

36. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	25	25
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>2</u>	<u>1</u>
Yhteensä	29	28

37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399 242,40
Hallitus	77 227,77
Hallintoneuvosto	<u>28 730,00</u>
Yhteensä	505 200,17

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

38. Johdolle myönnetty luotot

	2008	2007	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	585 879,89	330 349,00	255 530,89
Hallitus	926 189,20	938 882,00	-12 692,80
Hallintoneuvosto	2 640 666,64	1 957 257,00	683 409,64
Yhteensä	4 152 735,73	3 226 488,00	926 247,73

39. Kokouspalkkiot

Hallitus	
Pj:n vuosipalkkio	10 240,00
Varapj:n vuosipalkkio	8 730,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	330,00
Jäsenen vuosipalkkio	6 990,00
Hallintoneuvosto	
Pj:n vuosipalkkio	3 870,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 920,00
Muut, vuosipalkkio	1 390,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	320,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3		
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	162 999,64	893,59
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	789 827,43	506,78
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	280 349,41	-13 838,56
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	807 881,81	4 865,31
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	23,5	111 790,81	9,33
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 647 904,20	2 803,12

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

Hypon tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypon häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntymisen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdenneetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu organisaattiorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hypon toimiva johto osallistuu päivittäin mm. luotonannon luottopäätösten tekemiseen ylimmän johdon hyväksymän valtuusjärjestelmän mukaisesti. Ylin johto ja henkilöstö toteuttavat riskien hallintaa ylimmän johdon valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla. Sisäinen tarkastus valvoo riskien hallinnan toteutusta.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitiilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositauksessa.

Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys on soveltanut luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että luottoyhteisö arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää sisäisesti riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille,

joista keskeisimmät Hypossa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleerahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista johtuva korkoriski sekä sijoituskiinteistöomistukseen liittyvä hinnanalentumisen riski. Luottoyhteisön toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten Hypolla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Hypo ei tarjoa asiakkailleen sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.08 oli 18,1 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 16,1 prosenttia. Hypo arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	60 835 733
./ Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-554 102
./ Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	4 632 949
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	66 614 580
josta ensisijaiset omat varat	
Oma pääoma	5 000 000
Sidotut rahastot	54 727 986
Tilikauden voitto	46 778
./ IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	
./ Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomasta	
./ Aineettomat hyödykkeet	-554 102
Ensisijaiset omat varat yhteensä	59 220 662
josta toissijaiset omat varat	
Vapaat rahastot	1 060 969
./ Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 632 949
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	7 393 918
Omien varojen vähimmäisvaatimus	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	28 346 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 071 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	29 417 000
Omien varojen ylijäämä	37 197 580
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	354 320 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	16,1
Vakavaraisuus %	18,1

Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Luottoriski ja luotonannon keskittyneisyys

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaali- ja vakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioiden muodossa. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysin avulla.

Luottoriskiä koskevat tiedot

Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot	Kirjanpitoarvo	Vakuudet				Kirjanpitoarvo
		Asuinkiinteistövakuus	Muu reaali- vakuus	Muu vakuus	Vakuudeton	
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	7 726 165				7 726 165	8 343 604
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	434 518 477	431 988 084	1 314 270	695 238	520 885	429 931 972
Erääntyneet 1-3 kk	70 966 216	70 834 337	73 301	58 578		65 007 180
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 942 458	1 942 458				2 440 229
Arvoltaan alentuneet	0				119 204	0
Luotonanto yhteensä	507 427 151	504 764 880	1 387 571	753 816	640 089	497 379 381
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	24 998 890				24 998 890	17 082 610
Osakkeet ja osuudet	77 216 011				77 216 011	41 359 294
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	1 576 971				1 576 971	4 652 833
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0					0
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	618 945 188	504 764 880	1 387 571	753 816	112 158 126	568 817 722
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,38 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,02 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 119.204,41 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Luotonanto

Hypon ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoidokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusaseman turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja ulkoistetun sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalkku on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin.

Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto vakuuslajeittain

Asuinkiinteistövakuus	504 764 880	99 %
Muu reaalivakuus	1 387 571	0 %
Muu vakuus	753 816	0 %
Vakuudeton	520 885	0 %

Yhteensä 507 427 151 100 %

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin

Kotitaloudet	365 583 915	72 %
Asuntoyhteisöt	109 817 562	22 %
Yksityiset yritykset	29 261 621	6 %
Muut	2 764 054	1 %

Yhteensä 507 427 151 100 %

Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan

Vakituinen asunto	428 411 238	84 %
Kulutusluotto	24 135 965	5 %
Vapaa-ajan asunto	7 326 541	1 %
Muu	47 553 407	9 %

Yhteensä 507 427 151 100 %

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisiioittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonanto maakunnittain

Uusimaa	411 614 000	81 %
Itä-Uusimaa	19 401 000	4 %
Pirkanmaa	12 701 000	3 %
Varsinais-Suomi	8 997 000	2 %
Etelä-Pohjanmaa	9 515 000	2 %
Muut	45 199 151	9 %

Yhteensä 507 427 151 100 %

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä aleni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ja oli 1,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,4 prosenttia lainakanasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,9 miljoonaa euroa. Arvonalentumistappiot pysyivät edelleen vähäisinä, ne olivat 33 tuhatta euroa (3 tuhatta euroa vuonna 2007). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin vähäiset luottotappiot ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin.

Operatiivinen eli toiminnallinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä.

Hypon liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan ja mitataan 1-2 kertaa vuodessa sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta.

Tunnistetut jäännösriskit jaetaan neljään eri luokkaan. Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulostavoitteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla ja riittävän pitkällä siirtymäajoilla palveluntarjoajan vaihtumistilanteissa. Erytystä huomiota on kiinnitetty tietoturvallisuuden parantamiseen, uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettua kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri

medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

Rahoitustaseen rahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski

Rahoitus- ja korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Taseen rakenteellinen rahoitus- ja likviditeettiriski

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja likviditeettiriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta ottolainauksen ja luotonannon suhteella tarkasteltuna. Hypon strategian mukaisesti liiketoiminta keskittyy pitkäaikaiseen luotonantoon. Varainhankinnan keskimaturiteetti on huomattavasti pidempi kuin alan toimijoilla keskimäärin, koska tietyt varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu näissä sopimuksissa olevan antolainakannan muutoksiin. Varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi sekä rahamarkkinatalletukset lyhytaikaisen maksuvalmiuden turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin nähden. Toteutetuista velkaemissioista ja käytössä olevista rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana yrityksen tulokorttitavoitteita.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.08 yhteensä 115,7 miljoonaa euroa (28,4 milj. € 31.12.07). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kuukaudelta kuukaudelta (2 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 242,3 miljoonaa euroa (140,8 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 53 kuukaudelta (23 kk).

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino (jälleerahoitusriski)

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino aiheuttaa riskin jälleerahoituskustannusten noususta. Sopimushetkellä saamisten maturiteetti on pidempi kuin varainhankinnan keskimääräinen maturiteetti. Tätä epätasa-

painoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Jälleenrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

Saamistodistusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos (investointiriski)

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Johdannaisso-
pimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoitukses-
sa. Näiden sopimusten markkina-arvojen muutoksella ei ole suojauslasken-
nasta johtuen olennaista vaikutusta tulokseen tai vakavaraisuuteen.

Luotonannon ja sen rahoituksen kytkeytyminen eri viitekorkoihin (korkoriski)

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen. Korkoriskiä mitataan laskemalla yhden prosentin koronmuutoksen vaikutusta nettokorkotuottoihin vuodessa.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelua jankokhta 2008 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	252,3	410,9				663,2
Velat	237,5	427,9				665,4
Netto	14,9	-17,0	0,0	0,0	0,0	-2,1
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	15,5	32,6	112,0	29,2	1,7	191,1
Velat	3,0	15,2	146,5	19,0		183,7
Netto	12,5	17,4	-34,5	10,2	1,7	7,3
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaisso-
pimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasear-
voin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaisso-
pimukset joko saamis- tai velka-
ryhmään yhdisteltyinä. Erässä "Muut" on esitetty kytkeytyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), kasvaisi korkokate 0,6 miljoonaa euroa (pienentyisi 0,6 milj. €) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 3,8 miljoonaa euroa.

Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään strategian mukaisesti neutraalina. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkopositiota hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen korkojohdannaisso-
pimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi.

Osakkeiden ja rahasto-osuuksien hintariski

Hintariski syntyy markkina-arvon heilahteluista aiheuttaen negatiivisen vaikutuksen omistuksessa oleviin rahasto-osuuksien markkina-arvoihin ja omien varojen määrään. Korkorahastosijoitukset ovat lyhytaikaista maksuvalmiutta varten tehtyjä, pääosin vähäriskisinä pidettyjen liikkeeseen laskijoiden vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin sijoittavien rahastojen rahasto-osuuksia. Rahasto-osuuksista toteutui lunastusten yhteydessä arvonalentumistappioita vuonna 2008 yhteensä 0,1 miljoonaa euroa.

Kiinteistösijoitusten riskit

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2008 oli 8,8 % (8,9 %) suhteutettuna kokonaistaseeseen.

Arvonalentumis- ja tuottoriski

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi sijoitukset tehdään pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat asuntotonteiksi tarkoitettuista maa-alueista ja edelleen vuokratuista asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, sijoituksia ulkomaisiin kohteisiin ei tehdä. Taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2008 noin 81 prosenttia (77 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu kiinteistöomistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia (-10.544,93 euroa vuonna 2007).

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypon omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta yleisesti käytössä oleviin indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti. Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Kiinteistösijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2008 oli 4,6 prosenttia (4,5 %).

Keskittyneisyysriski

Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit, sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen liiketoimintaympäristön mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoi-mattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoiden epätavanomaisilla, Suomeenkin heijastuvilla kansainvälisillä kriiseillä saattaa olla epäsuotuisia vaikutuksia konserniyritysten jälleerahoituksen saatavuuteen ja sen hintaan. Tällaisessa tilanteessa maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2008 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2009

Hallitus

Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja

Jukka Tammi
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha
toimitusjohtaja

Sixten Korkman

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
varatoimitusjohtaja

Olli Salakka

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 2. päivänä 2009

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT